



STWEG Bewirtschaftung



W&B IMMOBILIEN AG

Barbara Binggeli

eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin
Immobilien-Bewirtschafterin mit eidg. FA
Immobilien-Vermarkterin mit eidg. FA
Geschäftsführerin und Inhaberin W&B Immobilien AG
b.binggeli@wb-immobilien-ag.ch



Inhaltsübersicht

1. Allgemeines
2. Bewirtschaftung der Liegenschaft
3. Die Stockwerkeigentümergeinschaft
4. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer
5. Der Bewirtschaftungsauftrag
6. Der Ausschuss
7. Untergang des Stockwerkeigentums
8. Fragerunde

1. Allgemeines



Geschichtliches

- Bis 1912 verschiedene Varianten von Stockwerkeigentum
- Einführung ZGB 1912 → Stockwerkeigentum aufgrund des Akzessionsprinzips nicht mehr möglich
- Ausweichmöglichkeiten: Personaldienstbarkeiten (Wohnrecht) und Mieteraktiengesellschaften
- 1965 Stockwerkeigentum wieder ins ZGB aufgenommen

3

1. Allgemeines



Statistik

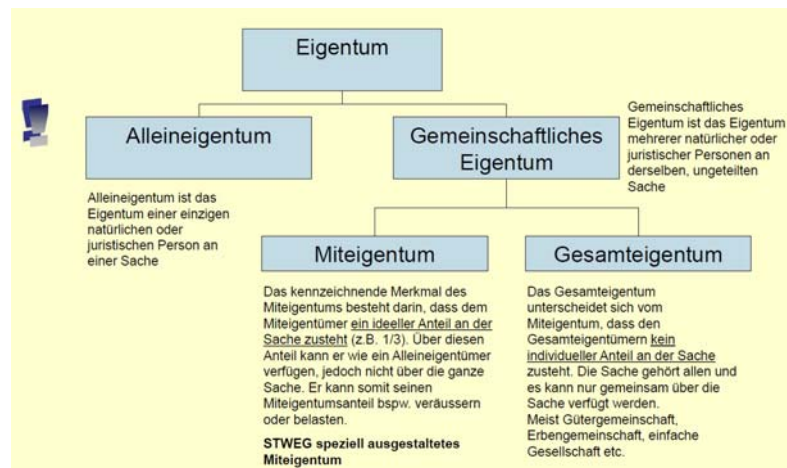
- Stockwerkeigentum hat sich ab den 80er Jahren etabliert
- 2/3 der Wohnungen werden heute im Stockwerkeigentum erstellt
- Zahl der Wohnungen im Stockwerkeigentum von 1990 – 2000 verdoppelt
- Wohneigentumsquote Schweiz 37% (Deutschland über 50%, übrige EU teilweise über 80%)

4

1. Allgemeines



Eigentumsformen



5

1. Allgemeines



Rechtliche Grundlagen

Stockwerkeigentum ist:

- Miteigentum an der Gesamtliegenschaft (allgemeine Teile)
 - Sonderrechte an bestimmten Teilen der Liegenschaft (Stockwerkeinheit)
1. Bundesverfassung (Eigentumsfreiheit Art. 26)
 2. ZGB (Stockwerkeigentum Art. 712a-t, Miteigentum Art. 646 ff. und Verein Art. 60 ff.)
 3. Begründungsakt und Stockwerkeigentümerreglement
 4. Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung

6

1. Allgemeines



Materielle Voraussetzung

Gegenstand:

- Grundstück (= Liegenschaften, in das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte → Baurecht)

1. In sich abgeschlossen und eigener Zugang
(abschliessbar, klare Abgrenzung zu gemeinschaftlichen Teilen)
2. Wirtschaftliche Einheit
(für sich existenzfähig sein)

7

1. Allgemeines



Formelle Voraussetzung

1. Begründung

- durch Eintrag im Grundbuch
- Vertragsgrund: einseitiges (Alleineigentümer) oder zweiseitiges (Miteigentümer) Rechtsgeschäft

Zwingender Inhalt Begründungsakt:

- Klarer Wille zur Bildung von Miteigentum an einem Grundstück und Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum
- Genaue Bezeichnung der Stockwerke mit räumlicher Ausscheidung jedes Stockwerkes
- Angabe der Anteile am Gesamtgrundstück in Bruchteilen mit gemeinsamem Nenner

8

1. Allgemeines



Aufteilung der Gesamtliegenschaft

Grundsatz

- Stockwerkeigentümer bilden eine Gemeinschaft
- Klare Abgrenzung
- Rechte und Pflichten
- Grundpfandgläubiger
- Vereinfachung der Verwaltungstätigkeit

9

1. Allgemeines



Aufteilung der Gesamtliegenschaft

Gemeinschaftliche Teile

- Zwingend gemeinschaftliche Teile
- Können nie zu Sonderrecht ausgeschieden werden

Beispiele:

- Boden (Spielplätze, Wege, Pflanzen etc.)
- Elementare Gebäudeteile (Fundament, tragende Mauern etc.)
- Äussere Gestalt und Aussehen bestimmende Gebäudeteile (Fassade etc.)
- Gemeinsame Anlagen und Einrichtungen (Heizung, Lüftung etc.)

10

1. Allgemeines



Aufteilung der Gesamtliegenschaft

Sonderrecht

Recht, bestimmte Teile ausschliesslich zu nutzen, innen auszubauen und zu verwalten.

Voraussetzungen für Sonderrecht:

- Min. 1 Raum
- Wirtschaftliche Einheit
- Eigenen Zugang
- Räume müssen nicht miteinander verbunden sein

Beispiel:

- Wohnung

11

1. Allgemeines



Aufteilung der Gesamtliegenschaft

Ausschliessliches Benutzungsrecht / Sondernutzungsrecht

- Nicht im Gesetz festgehalten
- Recht auf alleinige Nutzung (nicht aber Veränderung etc.)
- Recht wird im Reglement festgelegt (schraffiert auf Plänen)

Beispiele:

- Balkon, Garten, Sitzplatz
- Nicht abschliessbare Flächen (Nebenräume)

12

1. Allgemeines



Wertquote

- Abstrakte Verhältniszahl in Bruchteilen mit gemeinsamem Nenner (meist 1/100 oder 1/1000) über Wertanteil an der Liegenschaft bzw. Baurecht
- Keine Berechnungsvorschriften

Bedeutung:

- Eigentumsverhältnisse an der Gesamtliegenschaft
- Rechte des STWE (Stimmkraft)
- Pflichten des STWE (Anteil an Kosten)

13

1. Allgemeines



Wertquote

Berechnungsfaktoren

- Wohnfläche (Wohnung, Nebenräume)
- Geografische Orientierung (Besonnung)
- Örtliche Lage (Situation)
- Aussicht
- Höhe des Stockwerkes über Boden
- etc.

Änderung der Wertquote

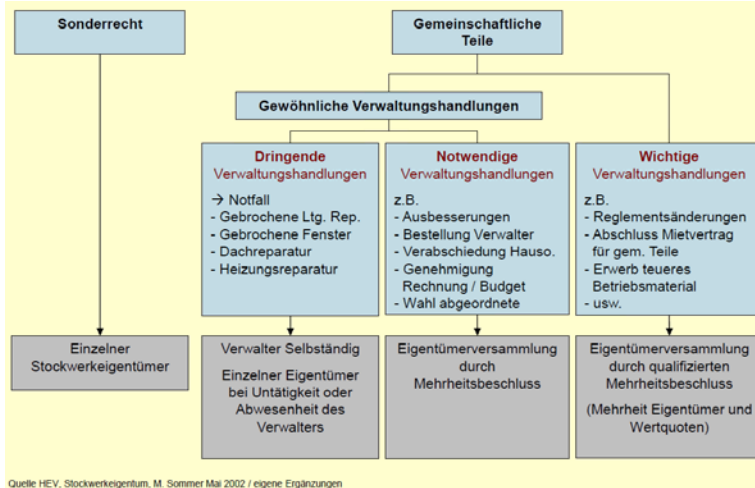
- Bedarf Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und Genehmigung der Stockwerkeigentümerversammlung
- STWE hat Anspruch auf Berichtigung

14

2. Bewirtschaftung



Verwaltungshandlungen

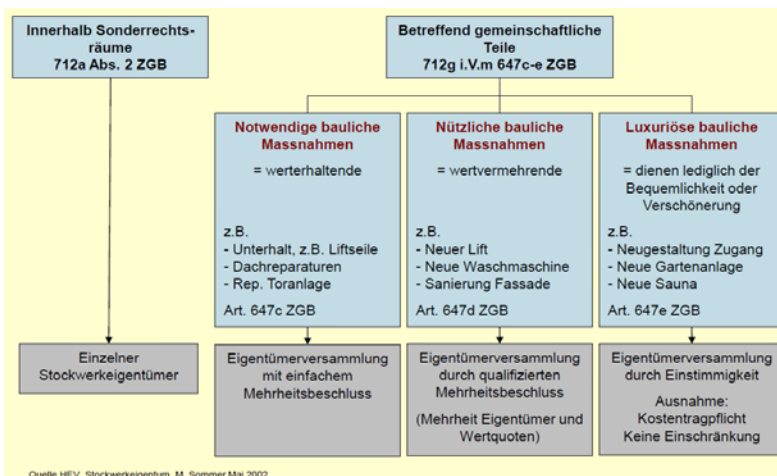


15

2. Bewirtschaftung



Bauliche Massnahmen



16

2. Bewirtschaftung



Versicherungen

- Gebäudeversicherung (in den meisten Kantonen obligatorisch)
 - Gebäudehaftpflichtversicherung
 - Gebäudesachversicherung
 - Unfall- und Sozialversicherungen für Hauswart
- ▶ Wichtig: Bei Verwaltungswechsel Versicherungen überprüfen!

17

2. Bewirtschaftung



Gemeinschaftliche Kosten

- Die Stockwerkeigentümer haben an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftliche Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquote zu leisten.

Definition

- Laufender Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen
 - Kosten der Verwaltungstätigkeit
 - Öffentlich-rechtliche Beiträge
 - Zins- und Amortisationszahlungen auf dem Stammgrundstück
- Verteilung nach Wertquoten wenn Reglement keine andere Regelung vorsieht

18

2. Bewirtschaftung



Gemeinschaftliche Kosten

Budget

- Budget erstellt Verwalter
- Genehmigung an der Eigentümerversammlung
- Beiträge meist quartalsweise im Voraus

Inkasso

- Gemeinschaft hat teilweise Rechtspersönlichkeit
- Konti (Betriebskosten und Erneuerungsfonds) auf Namen der Gemeinschaft eröffnen
- Buchführung und Inkasso durch Verwalter
- Verjährungsfrist 5 Jahre

19

2. Bewirtschaftung



Sicherung der Beitragsforderungen

- Gemeinschaft haftet als Gesamtheit für Erfüllung von Verbindlichkeiten

Sicherungsmittel (Beitragsforderungen der letzten 3 Jahre):

- Das Gemeinschaftspfandrecht (Art. 712 i ZGB)
 - Pfandeintragung belastet einen Stockwerkanteil
 - Betreibung auf Pfandverwertung
- Das Retentionsrecht (Art. 712 k ZGB)
 - Retentionsrecht an beweglichen Sachen des betroffenen STWE
 - Betreibung auf Pfandverwertung

20

2. Bewirtschaftung



Erneuerungsfonds

- Zweckgebundenes Sondervermögen der Gemeinschaft
- Bestimmungen im Reglement aufnehmen
- Vom Gesetz nicht vorgeschrieben
- Fonds dient der Werterhaltung (zweckgebunden)
- Fonds sollte schon vom 1. Jahr an geüfnet werden
- Entnahme aus dem Fonds bedarf einen Mehrheitsbeschluss
- Fondsanteil kann nicht herausverlangt werden
- Rückerstattung nur bei Auflösung STWEG
- Fondsanteil durch Eigentümer als Vermögen versteuern

21

2. Bewirtschaftung



Sanktionen gegenüber pflichtwidrigen Eigentümern

Ausschluss aus der Gemeinschaft

- Schwere Pflichtverletzung, Fortsetzung unzumutbar
- Voraussetzung erfolglose Mahnungen, Aufforderungen und Zurechtweisungen (schriftliche Beweisstücke)
- Ausschluss durch richterliches Urteil
- Klagevoraussetzung: Mehrheitsbeschluss der Versammlung
- Bei Verurteilung muss Stockwerkanteil verkauft werden innert angesetzter Frist, ansonsten Zwangsverwertung

22

3. Stockwerkeigentümergeinschaft



Rechtsnatur

- Gemeinschaft entsteht automatisch bei der Begründung und dauert bis zum Untergang des Stockwerkeigentums
- Mitgliedschaft beginnt mit Erwerb einer Stockwerkeinheit und endet mit dem Verkauf
- Keine juristische Person
- Eingeschränkte Handlungsfähigkeit: Rechte und Pflichten erwerben, Klägerin oder Beklagte sein und betrieben werden

23

3. Stockwerkeigentümergeinschaft



Gemeinschaftsordnungen

- Begründungsakt
- Nutzungs- und Verwaltungsordnung (zwingend gesetzliche Bestimmungen können nicht abgeändert werden)
- Hausordnung
- Beschlüsse der Eigentümerversammlungen
- Verwaltungsvertrag
- Richterliche Urteile und Verfügungen
- Der Ausgestaltung des Reglements in Bezug auf alle Spezialitäten der jeweiligen Gemeinschaft ist grosse Bedeutung zuzumessen

24

4. Eigentümerversammlung



- Die Stockwerkeigentümerversammlung ist das einzig zwingende Organ und oberste Gewalt der Gemeinschaft
- Wenn kein Verwalter oder Ausschuss bestellt ist, muss Versammlung die Aufgaben übernehmen
- Es wird über die gemeinschaftlichen Angelegenheiten beschlossen
- Versammlung dient als Diskussions- und Verhandlungsplattform zwischen den Eigentümern

25

4. Eigentümerversammlung



Zuständigkeiten

- Über Verwaltungsangelegenheiten die nicht in der Entscheidungsgewalt des Verwalters liegen
- Verwalter bestellen und dessen Tätigkeiten beaufsichtigen
- Wahl Ausschuss, Delegierte und Revisoren
- Genehmigung Buchführung
- Schaffung Erneuerungsfonds
- Versicherungen

Teilnehmer

- Jeder Stockwerkeigentümer (kann sich vertreten lassen)

26

4. Eigentümerversammlung



Einberufung und Leitung

- Einberufung durch Verwalter bei Vorliegen des Jahresabschlusses und in der Einladefrist → Reglement beachten
- 1/5 der STWE können Einberufung verlangen → Reglement beachten
- Einberufung schriftlich mit Traktandenliste und Antragsfrist → nur über traktandierte Geschäfte kann entschieden werden
- Bestimmungen bezüglich Versammlung, Durchführung und Beschlussfassung sind dispositiv → immer Reglement beachten
- Beilagen zur Einladung: Jahresabschluss, Anträge, Offerten, Vertretungsvollmacht

27

4. Eigentümerversammlung



Beschlussfähigkeit

- Die Hälfte aller Stockwerkeigentümer und die Hälfte aller Wertquoten müssen anwesend sein (nicht die Mehrheit)
- Bestimmungen zur Einberufung 2. Versammlung:
 - frühestens 10 Tage nach der ersten Versammlung
 - 1/3 aller Stockwerkeigentümer (min. aber 2)
- Ansonsten kann Verwalter und jeder Stockwerkeigentümer Massnahmen selber treffen oder den Richter anrufen

Stimmrecht und andere Mitwirkungsrechte des STWE

- | | |
|---------------------|--------------------|
| - Teilnahmerecht | - Antragsrecht |
| - Stimmrecht | - Diskussionsrecht |
| - Einberufungsrecht | - Kontrollrecht |

28

4. Eigentümerversammlung



Verbindlichkeiten der Beschlüsse

- Für Stockwerkeigentümer und spätere Rechtsnachfolger

Form der Beschlussfassung

- Stockwerkeigentümerversammlung (Regel)
- Zirkulationsbeschluss Art. 66 Abs.2 ZGB (Einstimmigkeit!)
- (Urabstimmung Art. 880 OR) → findet keine Anwendung

Voraussetzung zur Beschlussfassung

- Einladung in der Einladefrist erfolgt
- Ordnungsgemässe Traktandierung
- Beschlussfähigkeit

29

4. Eigentümerversammlung



Die verschiedenen Mehrheiten

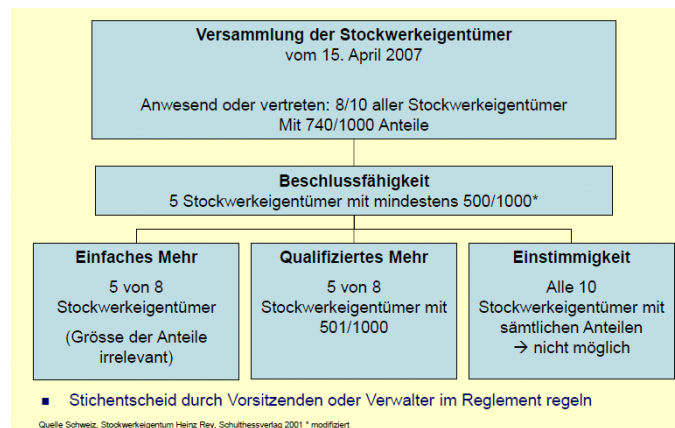
- Einstimmigkeit
luxuriöse bauliche Massnahmen, Veränderung Wertquoten etc.
- Qualifizierte Mehrheit
nützliche bauliche Massnahmen
- Einfache Mehrheit
Genehmigung Jahresrechnung, Wahl Verwalter etc.

30

4. Eigentümerversammlung



Die verschiedenen Mehrheiten



31

4. Eigentümerversammlung



Anfechtung von Beschlüssen

- Beschlüsse die Reglement oder Gesetz verletzen können 30 Tage nach Kenntnisnahme beim Richter angefochten werden
- Anfechtung nur von denjenigen möglich die nicht zugestimmt haben
- Jeder STWE ist klagelegitimiert → der Verwalter nicht
- Richter kann Beschluss aufheben (nicht verbessern od. ersetzen)

32

4. Eigentümerversammlung



Anfechtbare Beschlüsse

- Nicht traktandierte Beschlüsse
- Wenn falsche Mehrheit für Beschluss angewendet wurde
- Falsche Verteilung gemeinschaftlicher Kosten

Nichtige Beschlüsse

- Nichtige Beschlüsse sind von Anfang an unwirksam
- Einberufung Versammlung durch unberechtigte Person
- Entzug Stimmrecht
- Einführung Verbot die Stockwerkeinheit zu verkaufen

33

4. Eigentümerversammlung



Protokoll

Inhalt

- Teilnehmer mit Wertquoten
- Abstimmungsergebnisse
- Hauptvoten der Verhandlungen
- Entschlüsse / Enthaltungen / Nein-Stimmen mit Zuordnung!
- Beschlüsse, die gefasst aber nicht protokolliert werden sind nichtig
- Aufträge, Zuständigkeiten und Termine
- Beweismittel, Urkunde, Arbeitsgrundlage, Informationsmittel
- Unmittelbare Zustellung, Berichtungsermächtigung

34

5. Der Bewirtschaftungsauftrag



- Bestellung und Abberufung des Verwalters durch Beschluss der Versammlung (einfache Mehrheit)
- Einfacher Auftrag Art. 394 ff. OR
(Spezialität: jederzeit kündbar ausser zur Unzeit)
- Mündlich gültig. Schriftlichkeit empfehlenswert
- Zuständigkeiten gemäss Gesetz, Reglement und Vertrag

Mögliche Honoraransätze:

Grundhonorar	CHF 2'000.00 – 3'000.00
Pro STWE	CHF 300.00 – 600.00
Pro Garage/Parkplatz	CHF 80.00 – 200.00

35

5. Der Bewirtschaftungsauftrag



Verwaltungsübernahme

- Stammakten:
Katasterplan, Grundbuchauszug, Baupläne, Schliessplan, Unternehmerliste, technische Grunddaten
- Gemeinschaftsakten:
Begründungsakt, Reglement, Eigentümerliste, Protokolle, Abrechnungen, Verteilerschlüssel
- Verträge:
Serviceverträge, Versicherungsverträge (Achtung: Rahmenverträge neu abschliessen), Hauswartverträge

36

6. Der Ausschuss



... auch Delegierter, Revisor

- Versammlung kann Ausschuss wählen (Art. 712m Abs. 1 ZGB)
- Übertragung von definierten Verwaltungs- und Aufsichtstätigkeiten
- Aufgaben sind meist im Reglement festgehalten
- Vor allem bei grösseren Gemeinschaften empfehlenswert
- Wahl durch Versammlung mit einfachem Mehr
- Übliche Aufgaben:
Beratung Verwalter, Bindeglied zwischen Verwaltung und Eigentümern, Revision der Jahresrechnung, Antragsstellung an Versammlung, Kontrollfunktion

37

7. Untergang des Stockwerkeigentums



Relativer Untergang

STWE verliert Eigenschaft, die Gemeinschaft bleibt bestehen:

- Veräusserung oder Verzicht einer Stockwerkeinheit
- Enteignung
- Zwangsverwertung
- Ausschluss

Absoluter Untergang

- Untergang der Liegenschaft (Erdbeben, Erdbeben etc.)
→ wenn Zerstörung mehr als 50 %
- Untergang des Baurechts
- Aufhebungsvereinbarung, -erklärung, -klage
- Zwangsverwertung oder Enteignung der Stammliegenschaft

38

8. Fragerunde

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit



39